

平成23年6月17日

## 第41回都市計画審議会議事録

足立区役所 特別会議室（中央館8階）

#### 第41回足立区都市計画審議会議事録

1. 日 時 平成23年6月17日（金）  
午前9時30分開会  
午前10時41分閉会
2. 場 所 足立区役所 災害対策本部室（特別会議室）（中央館8階）
3. 出席委員  
(1) 委員現在数 20名  
(2) 出席委員数 18名

長塩英治（会長）野沢太三（会長職務代理者）

根上彰生（委員）柳沢厚（委員）

吉岡茂（委員）たきがみ明（委員）

新井英生（委員）長井まさのり（委員）

田中武夫（委員）佐々木正一（委員）

青木榮（委員）宮崎十三（委員）

岡田英樹（委員）小野稚子（委員）

古庄孝夫（委員）板谷和也（委員）

下岡正良（委員）日下部和雄（臨時委員）

#### 4. 出席専門委員

石川義夫 青木光夫 清水忠 橋本弘

岡野賢二 鈴木邦夫 色部義一

斑目好一 倉持政宣

#### 5. 出席幹事

伊藤良久 杉岡淳子 清水英樹

林昭兵 佐々木拓 橋場幸一

#### 6. 出席説明者

#### 7. 事務局等出席者

近藤区長

市川 林田 大竹 長谷川 山下 近藤

小故島 田沼 堀 國井 中村（知） 菊田

中村（ま）

#### 8. 議 事

(1) 審議事項3件

(2) 報告事項1件

#### 9. 議 題

第1号議案 東京都市計画地区計画花畑五丁目地区

地区計画の決定（足立区決定）について

第2号議案 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について〔東京都からの意見照会〕

第3号議案 東京都市計画一団地の住宅施設 花畑住宅一団地の住宅施設の変更（東京都決定）について〔東京都からの意見照会〕

報 告

1) 足立区地区計画の変更について

#### 10. 議事の経過

以下のとおり

本議事録は、事実と相違ないことを証し、ここに署名します。

平成 年 月 日

議事録署名人

会 長

委 員

○幹事 それでは、定刻になりましたので始めさせていただきます。

皆様方には、お忙しい中、足立区都市計画審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私、第1部の司会進行を務めます足立区都市建設部住宅・都市計画課長の林と申します。よろしくお願い申し上げます。

まず議事に先立ちまして、改選によって平成23年6月1日から就任していただきました委員の皆様に対しまして、区長から委嘱状の交付をさせていただきます。

委嘱状につきましては、都市計画審議会委員名簿順に区長が皆様の席までお届けいたします。お名前をお呼びいたしますので、自席にてご起立をお願い

いたします。なお、公募によります2名の区民委員様並びに臨時委員の東京消防庁足立消防署長様につきましては、任期途中でございますので、今回は委嘱状の交付はございません。あらかじめご了承ください。

それでは、区長、お願いいたします。

まず、元足立区議会議長で足立区都市計画審議会会長経験者の長塩英治様でございます。

○区長 委嘱状、長塩英治様。足立区都市計画審議会委員を委嘱します。平成23年6月1日、足立区長、近藤弥生。よろしく願いいたします。

○幹事 野沢総合研究所所長、野沢太三様。

日本大学理工学部教授、根上彰生様。

C-まち計画室代表・東洋大学講師、柳沢厚様。

足立区議会議長、吉岡茂様。

足立区議会副議長、たきがみ明様。

足立区議会建設委員長、長井まさのり様。

足立区町会・自治会連合会会長の有馬康二様は、本日はご欠席でございます。

続きまして、足立区商店街振興組合連合会代表理事、田中武夫様。

足立区工業会連合会副会長、佐々木正一様。

東京スマイル農業協同組合代表理事専務、青木榮様。

社団法人東京都建築士事務所協会足立支部監事、宮崎十三様。

社団法人東京都宅地建物取引業協会足立区支部専務理事、岡田英樹様。

足立区女性団体連合会会長、小野稚子様。

足立区まちづくり推進委員会まちづくりカウンセラー、古庄孝夫様。

臨時委員の警視庁千住警察署長、小林一久様は、本日はご欠席でございます。

委嘱状の交付は以上でございます。

ここで、任期途中の委員の皆様を改めてご紹介申し上げます。恐縮ですが、その場でご起立ください。

公募による区民委員、板谷和也様。

臨時委員の東京消防庁足立消防署長、日下部和雄様。

以上をもちまして、委嘱状の交付と委員の紹介を終わります。

ここで、区長から皆様にごあいさつを申し上げます。よろしく願いいたします。

○区長 おはようございます。自席から失礼させていただきます。

委員の皆様には大変お忙しい中、早朝からお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。そしてまた、このたび委員をご快諾いただきましたこと、お礼を申し上げる次第でございます。

足立区は、ご存じのとおり、来年には区政80周年という節目の年を迎えることとなります。これまでのまちづくりの関係の皆様方のご努力により、そしてまた審議会の皆様方のご尽力によりまして、近年、足立区の都市の機能面の評価が内外で非常に高まっているということは、私ども非常に嬉しい限りでございます。

ただ1つ、まだまだこれからだなど考えておりますのは、評価されているところが、物価が安いですとか、値段の割には便利であるという、お値ごろ感の面の評価が大きいのではないかとというように私自身は感じております。まだ、そこに、誇りですとか、リスペクトですとか、まだまだ足立区のまちづくりがその域まで達していないという現実もあるかと思えますけれども、この機能面の評価にあわせて、これからは住んでいらっしゃる皆様方が、潤いですとか豊かさを毎日の生活の中に実感できるような、いよいよ質の面での強化、充実の時期を私どもは迎えてつつあるのかなと強く感じております。

そしてまた、3月11日の震災を受けまして、区民の皆様方も、都市の防災面での対応にも非常に興味、関心が強まっていく中で、私どももいつあってもおかしくないという直下型の地震に備えて、足立区をいざというとき、災害に強いまちという面からも、今、新たに見直していかなければならないとい

うふうにも感じております。

そうした意味での今回の都市計画審議会でございますので、ぜひ皆様方に、日ごろ感じていらっしゃる、そして区に対する要望等も踏まえて、活発なご議論をいただきまして、私が先ほど申し上げた区民の皆様方が誇れるまち足立に、さらに進化、発展していくようにご尽力をお願い申し上げたいと思います。

私ども職員も、皆様方のご議論を受けまして、力を合わせて、その実現に向けて努力してまいりたいと考えておりますので、ぜひよろしくお願い申し上げます。ありがとうございます。

○幹事 ありがとうございます。

以上で、委嘱状の交付式を終了いたします。

引き続き、第2部の足立区都市計画審議会会長選出に移りますが、区長は公務のため、ここで退席いたします。

○区長 本会議が近いものですから、大変申しわけございませんが、これで退席させていただきます。

(区長退席)

○幹事 続きまして、専門委員と幹事の職員をご紹介します。委員名簿をごらんください。

まず、専門委員の紹介でございます。ご起立ください。

石川副区長です。

青木政策経営部長です。

清水資産管理部長です。

橋本産業経済部長です。

岡野都市建設部長です。

鈴木鉄道立体推進室長です。

色部市街地整備室長です。

斑目みどり公園推進室長です。

倉持建築室長です。

次に、幹事の紹介です。ご起立ください。

伊藤財産活用課長です。

杉岡産業振興課長です。

清水環境保全課長です。

佐々木まちづくり課長です。

橋場建築審査課長です。

最後に私、住宅・都市計画課長の林でございます。よろしくお願いいたします。

なお、先ほどご紹介がございましたが、公募による区民委員の下岡委員が到着されましたので、ご紹介申し上げます。ご起立ください。

○委員 よろしく申し上げます。

○幹事 なお、根上委員さんと柳沢委員さんには、専門的な見地からアドバイスなどをいただくために、引き続き専門員を兼務していただいております。よろしく申し上げます。

続きまして、次第の第2部、会長の選出に移ります。

都市計画審議会の議事運営に当たり、足立区まちづくり推進条例第30条第1項の規定により、会長の選出を行います。

会長選出までの間、お一人の委員の方に仮議長になっていただき、議事進行をお願いしたいと思います。つきましては、仮議長を事務局から指名させていただきますいと存じますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○幹事 それでは、まことに恐縮でございますが、田中武夫委員に仮議長をお願いいたします。

田中委員、お手数ですが、中央の仮議長の方をお願いいたします。

○仮議長 皆さん、おはようございます。会長選出までの間の仕事でございますが、皆様のご協力をいただきながら進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。では座らせていただきます。

足立区まちづくり推進条例第30条第1項において、会長は第27条第1項第1号の委員から選挙によって選ぶことになっています。

この第27条第1項第1号の委員さんは、学識経験のある方となっております、長塩委員、野沢委員、根上委員、柳沢委員の4名の方でございます。

事務局の方の提案等がありましたらお願いします。

○幹事 事務局の林です。委員の皆さんがよろしければ、推薦方式をとっていただいてもよろしいのではないのでしょうか。

○仮議長 さっきは選挙と言いましたけれども、推薦方式でどうだろうという提案がありました。いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○仮議長 それでは、皆さんから異議なしのご意見をいただきましたので、会長選出を推薦方式で行いたいと思います。

繰り返しになりますが、会長候補である学識経験者の委員さんは、4名の方でございますが、どなたを推薦したらよろしいのでしょうか。皆さんのご意見をお伺いしたいのですが、どうでしょうか。

○委員 よろしいでしょうか。区議会議長をお務めになられました、この審議会をまとめていただく十分なお経験がございます長塩委員さんを推薦したいと思います。

○仮議長 ただいま長塩委員さんを推薦という発言がありました。皆さん、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○仮議長 ありがとうございます。

皆さんから、異議なしの声をいただきましたので、長塩委員さんを会長として、これからの議事を進めさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

これで私の役目は終わりました。本当に皆さんご協力ありがとうございました。よろしくお願いいたします。(拍手)

○幹事 どうもありがとうございました。

それでは、長塩委員さん、中央の会長席にお移りください。

(長塩委員、会長席に着く)

○幹事 それでは、ここで会長に就任されました長塩会長よりごあいさつをちょうだいします。よろしくお願いいたします。

○会長 おはようございます。ただいま会長にご推

薦をいただきました長塩英治でございます。至りませんけれども、皆様のご協力をいただきながら、会の運営に尽力してまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○幹事 ありがとうございます。

次に、会長職務代理者の指名でございます。足立区まちづくり推進条例第30条第3項によりまして、会長から指名となっております。会長、ご指名のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 それでは、私から指名させていただきます。

会長職務代理者は学識経験者委員の野沢委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

○幹事 それでは、野沢会長職務代理者からのあいさつをちょうだいしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○委員 代理を拝命しました。皆さんと一緒に、よい足立区をつくるよう努力いたしますので、よろしくお願いいたします。

○幹事 ありがとうございます。

以上をもちまして、次第にある第2部までを終了いたしました。

本日は、審議会を傍聴される方がおりますので、これより会場にご案内いたします。しばらくお待ちください。

(傍聴者入室)

○幹事 それでは、ただいまから第3部の議案審議を始めさせていただきます。ここからの議事進行につきましては、会長、よろしくお願いいたします。

○会長 それでは第41回足立区都市計画審議会の議案審議について、次第に沿って進めてまいります。

まず初めに、事務局から本日の資料確認と審議議案について説明願います。

○幹事 それでは、皆様に事前にお配りいたしました資料の確認をさせていただきます。

次第、委員名簿、席次表、議案書1綴り、議案説明資料1綴り、報告資料1綴り。

以上が本日の資料となっております。不足してい

る資料がございましたら事務局へお知らせください。

それから、本日、席上配付させていただきました追加資料がございます。第1号議案に関連する「意見書の要旨」の資料が1部でございます。内容等の詳細につきましては、後ほどの説明の中でご案内いたしますので、よろしく願いいたします。

本日の資料の中には、「議案書」と「議案説明資料」がございます。「議案説明資料」は、「議案書」を補足説明するための資料です。

なお、本日の議事でございますが、議案が3件、報告事項が1件でございます。

第1号議案が、「東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の決定（足立区決定）について」でございます。

第2号議案が、「東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について」でございます。

第3号議案が、「東京都市計画一団地の住宅施設花畑住宅一団地の住宅施設の変更（東京都決定）について」でございます。

なお、第2号及び第3号議案につきましては、東京都から足立区の意見を聞くための照会によるものでございます。

報告事項につきましては、「足立区地区計画の変更について」でございます。

以上です。

○会長 それでは、審議議案に入る前に、本日の出席委員の報告を事務局からお願いします。

○幹事 本日は、定数20名のところ18名のご出席をいただいております。過半数のご出席をいただいておりますので、審議会が有効に成立することをご報告申し上げます。

○会長 ありがとうございます。

なお、議事録署名人は私と野沢委員さんが務めますので、よろしく願いいたします。

それでは、議案の審議に入ります。

第1号議案、東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の決定（足立区決定）について。第2号

議案、東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）について。第3号議案、東京都市計画一団地の住宅施設花畑住宅一団地の住宅施設の変更（東京都決定）について。第1号議案から第3号議案までは、関連する一連の案件のようです。第1号議案については、まちづくり課長から、第2号、第3号議案については、住宅・都市計画課長から続けて、説明を願います。

○幹事 まちづくり課長でございます。花畑五丁目地区地区計画関連、第1号議案について、ご説明させていただきます。

議案書の1ページ目をごらんください。第1号議案「東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の決定（足立区決定）について」、提出いたします。

平成23年6月17日、提出者は足立区長でございます。

提案理由は、東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の内容を決定するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定に基づき、足立区都市計画審議会の議を経る必要があるためでございます。

続いて、2ページ目をごらんください。都市計画の案の理由書です。

1の種類・名称は、東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画です。

2の理由につきましては、記載のとおりでございますが、本件は、関連案件が3件ございます関係で、第1号議案から第3号議案までを一括して後ほど議案説明資料により説明させていただきます。

議案書につきましては、計画書が3ページから8ページ、総括図が9ページ、計画図が10ページから13ページとなっております。

それでは、ここからは議案説明資料に従って説明させていただきます。恐れ入りますが、議案説明資料の1ページをお開きください、また、あわせて画面の方もごらんください。

まず、1の趣旨及び目的でございます。

本地区は、足立区の北東端、東武伊勢崎線竹ノ塚駅から北東約2キロメートルに位置し、都市再生機構の花畑団地が立地しております。

地区の北側には毛長川が流れ、周辺には、花畑公園、毛長公園等の豊富な公園・緑地など良好な住環境が形成されています。

当該団地は、花畑住宅一団地の住宅施設として、昭和38年3月に都市計画決定されており、住宅予定戸数、公共施設、公益的施設等の配置が定められています。

なお、現在の住宅戸数は2,725戸となっております。

続いて、目的・理由でございます。

当地区は、足立区都市計画マスタープランにおいて、団地再生に合わせたまちづくりの取り組みを、そして、足立区地区環境整備計画においては、生活中心地に位置づけられ、団地再生を適切に誘導し、多様な世帯の生活を支える身近な商業施設と生活支援施設の整備を進めるとともに、緑豊かな質の高い住宅地を目指すこととされています。

さらに、平成22年6月に、地元のまちづくり協議会で、「花畑団地周辺地区地区まちづくり計画」が策定されております。本計画では、花畑団地の再生に合わせた、少子高齢化社会に対応する生活中心地の創出、豊かな緑の活用、多世代が住み続けられる良質な住宅の供給により、身近に生活支援施設が充実した、だれもが安心して生活できる緑豊かで賑わいのあるまちづくりを目指すこととされております。

これらの経緯を踏まえまして、花畑団地の再生に合わせ、都市計画「一団地の住宅施設」の国、都の運用、見直し方針にのっとり、生活中心地にふさわしい土地利用の誘導、緑豊かでゆとりある良好な住環境の維持・増進を図るため、約21.9ヘクタールの地区計画を決定するとともに、約1.4ヘクタールの用途地域の変更、約19.9ヘクタールの一団地の住宅施設の廃止を行うものでございます。

続きまして、2ページ目の計画概要についてご案内させていただきます。画面とあわせて、2ページをごらんください。

第1号議案の名称は、「東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画」で、足立区決定でございます。位置と面積は、足立区花畑三丁目、四丁目、五丁目及び六丁目各地内で、約21.9ヘクタールです。

地区計画の目標については、主に3点ございまして、1つ目が花畑団地の団地再生を適切に誘導する。2つ目が質の高い住宅供給、身近な商業施設の整備、子育て・高齢者サービス等の整備と合わせて、魅力ある生活中心地を形成する。3つ目は防災性の高い市街地と潤いのあるまちなみ形成による、安全でゆとりある良好な住環境を形成する、を掲げております。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針です。図面とあわせて、3ページ目をごらんください。

土地利用の方針では、本地区を6つの地区に区分し、周辺市街地との調和に配慮しながら、おのおの特性に応じた適正かつ合理的な土地の有効利用を図ります。

地区施設の整備の方針では、地域住民の利便性・安全性と広域避難場所としての安全を高めるため、区画道路、広場、緑道、歩道状空地、貫通通路、緑地を配置します。

特に区画道路については、拡幅整備することにより、既存の歩行空間を含め幅員2メートルから3.5メートルの歩道空間を確保し、歩行者の安全性の確保と防災性の向上を図ります。

建築物等の整備の方針では、(1)適正かつ合理的な土地の有効利用を図る、(2)周辺地区及び本地区の良好な住環境を担保する、(3)周辺のまちなみとの調和に配慮する、(4)緑化を推進し良好な住環境を形成する、の4つの視点から、用途の制限など9つの、建築物に関する事項を定めます。

続きまして、地区整備計画についてご説明させて

いただきます。画面とあわせまして、4ページ目をごらんください。

まず、地区施設の配置及び規模でございます。

道路は区画道路を29路線定めます。その内訳でございますが、拡幅が19路線、合計延長が2,820メートル、新設が1路線、延長が70メートル、既設が9路線、合計延長が830メートルとなります。

広場は7カ所を定め、面積の合計は1万3,059平方メートルとなります。

その他の公共施設は、緑道が7路線、幅員3メートル、合計延長が490メートル。歩道状空地が14路線、延長が1,470メートル。貫通通路が1路線、延長が165メートル。緑地は20カ所、面積が3,870平方メートルを定めます。

続いて、地区の区分は、土地利用の方針に基づき、6つの地区に区分し、それぞれに建築物に関する事項を定めています。

さらに建築物に関する事項を説明させていただきます。

まず、建築物の用途の制限についてです。

建築物は、住宅施設に関連するもののほか、地域に貢献する施設を立地誘導するために、団地内の良好な住環境を害するおそれのある用途を限定列举し、建築を制限させていただきます。

住宅地区A、B、Cにつきましては、住環境を阻害するおそれのある用途を制限するため、大学、高等学校、神社、公衆浴場などの制限を定めます。

生活関連施設A、B、Cの共通では、周辺の住環境を阻害するおそれのある用途を制限するため、風営法第2条第1項第5号、第6号、第8号に規定する風俗営業を営むもの、神社、ホテル、工場、麻雀屋、パチンコ屋などを定めます。

生活関連施設A、B共通では、カラオケボックス、これらに類するものを定めます。

生活関連施設地区Aでは、さらに周辺の住環境を阻害する用途を制限するため、店舗、飲食店など、

ただしその要素に供する部分が1階かつ床面積の合計が500平方メートル以内で建築基準法施行令第130条の5の3に規定するものはこの限りではないと定めます。

生活関連施設地区Bでは、にぎわいが連続した市街地の形成の誘導を図るため、1階部分の商業的用途以外の用途を制限するために、補助256号線に面する1階部分を、店舗、飲食店または事務所以外の用途に供するもの、ただし住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するものの出入り口、階段等についてはこの限りにはないと定めます。

生活関連施設地区Cでは、生活中心地として、商業核施設を誘導するため、1階から3階部分における住宅系の用途を制限するため、1階から3階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するもの、ただしこれらの用途に供するものの出入り口、階段等についてはこの限りではない、と定めます。

続きまして、画面とあわせて4ページ目の下段から5ページ目をごらんください。

建築物の容積率と建ぺい率の最高限度でございます。現状の団地内外の住環境水準を極力保持するものとして、その地域特性を踏まえて設定することとし、住宅及び住宅地区の供給を重点的に図る地区である住宅地区A、B、C及び生活関連施設地区Aにつきましても、容積率を150%、建ぺい率を40%に定め、商業地として誘導を図る地区である生活関連施設地区B、Cについては、容積率を200%、建ぺい率を60%に設定しています。

建築物の敷地面積の最低限度でございますが、敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を500平方メートルに設定しています。ただし、住宅地区B、Cにおける共同住宅以外の住宅の場合は、100平方メートルとしております。

壁面の位置の制限です。計画図に示すエリアをそれぞれ、1メートル、2メートル、3メートル、4メートルに設定しています。また、計画図に表示のない部分につきましては、隣地境界線までの距離を

50センチメートル以上としております。

壁面後退区域における工作物の設置の制限ですが、道路境界線または貫通通路境界線から壁面の位置が定められている区域において、工作物の設置を制限しております。

建築物等の高さの最高限度ですが、まちなみや周辺への日影に配慮するために、5メートル、15メートル、25メートルの3種類の高さを設定しています。

建築物等の形態または色彩その他意匠の制限でございますが、景観に配慮し、地域特性にふさわしいものとなるように、花畑地区景観ガイドラインによる建築物等の色彩制限と、広告物等を設置する場合は、東京都屋外広告物条例を基準として、設置位置及び表示面積を制限しています。

垣またはさくの構造の制限ですが、道路に接する垣またはさくは、生け垣またはフェンスとしています。

建築物の緑化率の最低限度ですが、12%としております。なお、敷地面積が200平方メートル以上の場合は、足立区緑の保護育成条例に基づき敷地内に緑化をすることになります。

最後に、土地利用に関する事項ですが、地区内における土地利用を図る場合は周辺の住環境を配慮した適正な土地利用と、既存樹木の保全を図ることにしております。

以上で第1号議案の説明を終わらせていただきます。

○幹事 住宅・都市計画課長でございます。私から、第2号議案と第3号議案、また都市計画法第17条第2項に基づく意見書の要旨につきまして説明させていただきます。

まず、議案書の14ページをごらんください。

第2号議案、東京都市計画地区用途地域の変更（東京都決定）について、提出いたします。

平成23年6月17日、提出者は足立区長です。

提案理由は、東京都市計画用途地域の内容を変更

するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において運用する同法第18条第1項の規定に基づき、東京都から足立区に意見を聞くための照会がありました。この照会に対して回答するため、足立区都市計画審議会に提案するものでございます。

続きまして、議案書の15ページをごらんください。

都市計画の案の理由書です。

1の種類・名称は、東京都市計画用途地域（足立区分・花畑五丁目地区地区計画関連）。

2の理由につきましては、第1号議案で一括してご説明させていただきましたとおりで、地区計画の導入に合わせて土地利用上の観点から検討した結果、約1.4ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものでございます。

計画書は17ページから19ページまで、総括図が20ページ、計画図が21ページとなっております。

続きまして、議案書の22ページをごらんください。

第3号議案、東京都市計画一団地の住宅施設の変更（東京都決定）について提出いたします。

平成23年6月17日、提出者は、足立区長です。

提案理由は、東京都市計画一団地の住宅施設を変更するにあたり、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、東京都から足立区の意見を聞くために照会がありました。この照会に対して回答するため、足立区都市計画審議会に提案するものでございます。

議案書の23ページをごらんください。

都市計画の案の理由書です。

1の種類・名称は、東京都市計画一団地の住宅施設花畑住宅一団地の住宅施設です。

2の理由につきましては、第1号議案で一括してご説明させていただきましたとおりで、地区計画の

導入を行い、一団地の住宅施設の区域約19.9ヘクタールを廃止するものです。

議案書は、計画書が25ページ、総括図が26ページ、計画図が27ページとなっております。

それでは、議案説明資料に沿って説明をさせていただきます。恐れ入りますが、議案説明資料の6ページ、また、画面をあわせてごらんください。

第2号議案の名称は、東京都市計画地区用途地域の変更（東京都決定）でございます。恐れ入りますが、画面の方をごらんください。

用途地域の変更区域は、花畑五丁目地区地区計画において、生活関連施設地区Cに区分された約1.4ヘクタールの部分で、生活中心地として商業核施設を誘導し、生活支援サービスの中心となる市街地を形成することを位置づけております。

議案説明資料の6ページをごらんください。

第1号議案で説明した花畑五丁目地区地区計画の設定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、議案説明資料6ページのとおり、①、②、③の計約1.4ヘクタールの区域について、用途地域を近隣商業地域、建ぺい率を80%、容積率を200%に変更するものでございます。

続きまして、議案説明資料7ページの変更概要をごらんください。

変更の内訳ですが、①の部分につきましては、用途を第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に、建ぺい率を60%から80%に変更いたします。

②の部分につきましては、用途を第一種住居地域から近隣商業地域に、建ぺい率を60%から80%、容積率を400%から200%に変更いたします。

③の部分につきましては、容積率を400%から200%に変更いたします。

続きまして、議案説明資料の8ページをお開きください。また、あわせて画面の方もごらんください。

第3号議案の名称は、東京都市計画一団地の住宅施設の変更（東京都決定）でございます。

恐れ入りますが、画面の方をごらんください。

都市計画一団地の住宅施設の変更において、花畑住宅一団地の住宅施設を廃止する区域は、画面に示しました、議案書の27ページの計画図のとおりとなっております。

今回、地区計画の導入に伴いまして、区域約19.9ヘクタールについて、花畑住宅一団地の住宅施設を廃止するものです。

続きまして、都市計画手続きの経緯及び今後のスケジュールについて、ご説明させていただきます。議案説明資料9ページをごらんください。

本議案につきましては、平成23年3月23日に都市計画原案の説明会を行いました。以降、都市計画原案の公告・縦覧、意見書の提出期間を経まして、6月17日、本日、足立区都市計画審議会においてご審議いただきます。

東京都決定案件になる第2号及び第3号議案につきましては、平成23年7月29日に開催される予定の第193回東京都都市計画審議会で審議が行われると聞いております。

その後、足立区決定案件、東京都決定案件の3つの案件の同時告示を行う予定となっております。

続きまして、都市計画法の第17条第2項に基づく意見書の要旨についてご説明させていただきます。

意見書の要旨1ページをごらんください。

案の公告は、平成23年6月1日です。

縦覧と意見書の提出期間は、平成23年6月1日から6月15日まで行いました。

その間、2通の意見書をいただいております。意見書ごとに意見の内容を記載しております。

まず、意見書（1）花畑住宅一団地の住宅施設の廃止と地区計画についてでございます。

まず、賛成意見に関する部分ですが、「花畑団地の再生にあわせて少子高齢化社会に対応する生活支援サービスの充実による生活中心地の創出、豊かな緑の活用、多世代が住み続けられる良質な住宅の供給により、身近に住宅施設が充実した誰もが安心して生活できる緑豊かで賑わいあるまちづくりを目指

すこととしている、という目標については賛成です」というものでございます。

これに対する区の見解ですが、「花畑五丁目地区地区計画に定められた目標の実現に向けて、まちづくりを推進いたします」というものです。

次に、その他の意見に関する部分でございますが、2点ございます。

まず1点目、「住宅地区Cについては、継続ブロックと同じ建設年度であり、耐震上少し弱いという号棟もありますがこわすのではなく、修繕をした上で、空家募集をして入居させていただきたい。ここは、街のにぎわいをとり戻し、子育てに適した環境、高齢者にいきいのある緑豊かな生活のできる地域です」。

これに対する区の見解ですが、「都市再生機構の団地再生事業の計画では、住宅地区Cは民間等の事業者による土地活用を誘導する区域と聞いております。区は、団地再生を適切に誘導して、街のにぎわいをとり戻し、子育てに適した環境、高齢者にいきいのある緑豊かな生活のできる地域とするため、花畑五丁目地区地区計画を定めるものです」というものです。

続きまして2点目、「東日本大震災、原発による被災者の一時入居にも活用していただきたいと思えます」。

これに対する区の見解ですが、「UR都市機構によれば、今年の6月までに、全国で約5,100戸の賃貸住宅を被災者の方々に提供いたします。その中に、花畑団地の住戸は現在のところ含まれていませんが、都内では約1,120戸の住戸の提供を予定しています。今後、花畑団地が提供対象団地となった場合は、国や東京都と連携を図りながら、足立区は積極的に協力します」というものです。

続きまして、意見書(2)の内容になります。2ページをごらんください。

その他の意見に関する部分としまして、2点ございます。

まず1点目、「花畑団地、地域の活性化のため大きなお力添えをお願い致します。URは花畑団地の建て替えとあって、新規募集をしないで10年も放置し、空き家だらけにし、あげくの果てに財政困難を理由に、2区画を売り払って商業ブロックと9万~12万家賃の新設住宅、高齢者施設の建設などと説明しています。現状は事業ブロックの住民は殆どが立ち退き、継続ブロックまで空き家が続出しています。そのため商業も営業が成り立たず閉店におこまれ、残った住民は買い物にも不自由し、高齢化した住民は転居の負担から病人続出、孤独死さえ発生しています。団地のみならず、区画整理地域まで、車で売りに来る野菜に頼っている方が少なくないと聞きました」というご意見でした。

これに対する区の見解ですが、「花畑五丁目地区地区計画は、団地再生にあわせて、少子高齢化社会に対応する生活支援サービスの充実による生活中心地の創出、豊かな緑の活用、多世代が住み続けられる良質な住宅の供給により、緑豊かで賑わいのあるまちづくりを目標としています。具体的には、生活関連施設地区Cでは商業核施設の誘導を、生活関連施設地区Aでは子育て、高齢者支援施設の誘導を方針としており、花畑団地や地域の活性化に寄与するものと判断します」というものです。

2点目ですが、「前回要望しました、被災者の方々への対応についても、武道館は5月まで、プリンスホテルへ移って7月で退去と聞いて吃驚しています。地元に戻られるまで、人間らしい生活を保障し、就職もできるよう、花畑団地を地域(被災)ぐるみ、役所もふくめて迎え入れ、安心して生活出来るよう配慮出来ないでしょうか」というものでした。

これに対する区の見解ですが、「UR都市機構によれば、今年の6月までに、全国で約5,100戸の賃貸住宅を被災者の方々に提供します。その中に、花畑団地の住戸は現在のところ含まれていませんが、都内では約1,120戸と十分な数の住戸の提供を予定しています。今後、花畑団地が提供対象団地と

なった場合は、国や東京都と連携を図りながら、足立区は積極的に協力します」というものでした。

続きまして、3ページをごらんください。

参考といたしまして、都市計画法第16条第2項に係るものを掲載しております。

関係権利者からの意見はありませんでした。

非法定関係人からの意見は7つございまして、意見書要旨を集約いたしますと、3点にまとめられました。

1点目が、「花畑団地の空住戸を被災者用住宅として活用してはどうか」。2点目が、「住宅地区Cや生活関連施設地区Cの既存住戸を壊さずに修繕し利用してはどうか」。3点目は、「団地内には緑も多く、木々も一抱えもあるすばらしい樹林です。壊してしまえば後には何も残りません」というものでした。

これらにつきましては、3ページに記載しました足立区見解を示した共通の回答書を意見提出者に送付しております。

第1号議案の東京都市計画地区計画花畑五丁目地区地区計画の決定における都市計画法第17条第1項に基づき、いただきました意見書要旨と、それに対する足立区の見解につきましては、以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

審議の前に、今、長時間説明をいただきましたけれども、目の前にあるこれ（モニター）、鮮度が悪くて、せっかくこうやって指してもらっているのですけれども、字がよく読めないんです。したがって我々、これを頼りにして今お話のものを目で追うのですけれども、それを探しているうちにどんどん進んでいってしまう。そちらで説明いただくときに、こうやって説明する前に、これをちゃんと順番よく、資料をもう1回皆さんに確認してもらってからやっていただくと、私どもはわかりやすい。もう1回申し上げますが、これはちょっとむだです。見えません。

○幹事 申しわけありません。気をつけます。

○会長 それでは、第1号議案から第3号議案までの審議をいたします。

本件について、ご意見、ご質問がありましたら、お願いいたします。

○委員 すみません。それでは、第1号議案に関連して、何点か、ちょっと質問させていただきますので、よろしくお願いいたします。

先日、第5回の花畑団地周辺地区まちづくり協議会が地元で開かれまして、私も地元の議員の1人として、またオブザーバーとして、他の委員と一緒に出席もさせていただきました。

その際、地区委員の方から、この住宅地区Cに関連する質問がございました。これまで近隣の要望といたしまして幾つか挙がっていたわけでございますけれども、その協議会では、本日もございましたとおり、この地区計画で制限される建築物の発表ということで、制限させる建築物、大学、神社、寺院、教会または公衆浴場。建築できる建築物としまして、住宅、集合住宅、そうした発表がございました。また、本日の資料の中でも、多様なニーズに対応した複合住宅市街地を形成する、そうした発表がありまして、地元の方といたしましては大変困惑していると、そうした場面がございました。

複合住宅市街地ということで、民間のデベロッパーが突然入ってきて、数百戸の住宅が建つのではないかと、そうした懸念もされていたところでございます。区としても、どういう土地利用がふさわしいのか、今その可能性を探っているところであるかと思えますけれども、少なくとも協議会の会長には、ふだんから丁寧にご説明してくださっていることとは思いますけれども、会長もこうした話はその協議会の中で初めて聞いたという発言もございましたので、より丁寧な説明をしていただきたいと思います。そうした思いでいっぱいでございますけれども、まずその点についてはいかがでございましょうか。

○幹事 それでは、私の方からお答えいたします。

まちづくり協議会における説明につきましてはご指摘のとおりでございます。今回の住宅地区Cの設定でございますが、住宅地区ということ、複合市街地を誘導するという目的ののっとなって進めるということになっておりますが、今回の住宅地区Cの建築物の用途等の制限につきましては、現状の住宅を中心とした街区を最低限担保するものということで、このような設定をさせていただいております。

また、協議会における情報の出し方、それから説明の仕方ということにつきましては、今後また、この6月に協議会を再開いたしますので、今後、小まめに説明を行いまして、ご理解を得るように進めたいと思っております。

○委員 わかりました。ぜひ丁寧によろしくお願ひ申し上げます。

また、この住宅地区Cでございますけれども、先ほど団地再生を適切に誘導する、また、街のにぎわいというようなご説明がございました。今後、区としてURと協議をしまして、どのように誘導していくのか。そうした方向性についてもちょっと教えていただきたいと思ひます。

○幹事 引き続き、私の方からご回答いたします。

今後の地区内の各街区の整備の方向性でございますが、本日ご審議いただきましたこの地区計画の内容で方針を決定いたしましたならば、それ以降、今後はこの内容に沿った形で整備が進むよう、URと協議を行います。

また、全体の整備の方針につきまして、この内容を遵守していただく、また各街区の、例えば民間事業者の公募を行うであるとかいったことに対しましては、その公募を行う前に区との協議を行った上で協定等を締結し、この方針に沿ったまちづくりを行っていくことを約束した上で公募をしていくことの手続きを考えております。

○委員 はい、わかりました。今、公募条件という形がございましたけれども、何を目的とした公募条件としていくのか、そうした具体的な何かがございます

ましたら、またこの住宅地区Cについて、今現在でどこからかそうした問い合わせ等があるのか、そうしたこともちょっと教えていただきたいと思ひます。  
○幹事 現在のところ、この住宅地区Cにおきまして、このような方針を定めておりますが、具体的などのような形で、例えば住宅であれば何戸程度の住宅が入るとか、民間デベロッパーであればこういうところが引き合いがあるといった話は、今のところ私どもには来ておりません。

○委員 わかりました。5.4ヘクタールという広大な土地利用でございますので、地域の皆様の要望もしっかり聞きながら進めていただきたいと思ひます。

最後にもう1点だけ、生活関連施設地区Cでございますけれども、この花畑地域は、足立区の中でも交通不便地域と言われている地域でございます、地元といたしましても、会派を超えてコミュニティバスはるかぜの路線網ということを再三要望しているところでございます。この生活関連施設地区Cにつきましても、交通拠点となるようなバスロータリーも建設をしていく。そうした内容も、以前のまちづくり協議会の中で答弁いただいた経緯もございませぬけれども、その後の進捗といひますか、具体的な計画について、ちょっとお聞かせいただきたいと思ひます。

○幹事 まちづくり協議会におきまして、ご指摘のようなご意見をいただいたことは承知しております。この地域におきましては、ご指摘のとおり交通が不便な部分もございませぬので、団地内へのバスルートの回遊ですとか、地区内でのバスロータリーの新設につきまして、URもしくはバス会社等との協議を今後進めてまいります。

○委員 関連して、少し聞きます。

きょうは都市計画審議会ということでもありますから、ここに集約してももちろん質問するわけですが、ここは建て替えができなくなってしまった団地ということで、都市再生機構からの団地再生という事業

で始まっているわけでありまして、特にこの生活関連施設A、B、Cを中心として、地域の活性化ということも含めて、花畑全体で開発が期待されている面もあるわけですね。

きょうはこの地区計画の中で、今、委員からも質問があったように、住宅地区Cの部分の今後に向けての見通しが何といても重要なポイントになってくるわけで、今、住宅を進めていくというのが前提にあるような言葉が出ていたのですが、ちょっとこの間の花畑地区のまちづくり協議会と違うようですので、もう1回、先を見据えた中で話をさせていただきたいのですね。今回のこの地区計画を通すと、住宅地区Cについて制限される建築物というのが決まってくるわけですが、その中で、もう一度、今後の目標としての話をちょっと説明していただきたい。

○幹事 ご指摘の住宅地区Cの用途についてでございますが、現在のところは、ご指摘のとおり、住宅系を想定しとした形で大学、神社、公衆浴場等の建築を制限しているところでございます。まちづくり協議会等におきまして、こちらのエリアで公共公益的な活用を図れるような、にぎわいが生まれるような、活性化を図れるような利用をお願いしたいというご意見があったことは承知しております。

今回それを踏まえまして、今後の検討としていきたいと思っておりますが、現時点で具体的に、区としましても、当然URとしても、そういった利用の話が明確に定まっているものではございません。

今回の都市計画におきましては、現状ある住宅の姿を超えない範囲で設定するというので、この地区計画を定めているものでございます。

○委員 おっしゃるとおりなのですが、今回の地区計画によれば、住宅地区ということでこの計画が決まるわけですよ。しかし将来に向けては、もう1回変更も含めてという考えもあるように伺っていますから、今回これを確立するに当たって、その辺もしっかりお含み置きいただいた言葉をいただかないと、なかなか地元の意見を、了承を得ることはできない

ということですので、改めてこの場でそれもお話しさせていただきたい。

○幹事 ご指摘の点につきましては、今後また地元の方々との協議会を継続してまいります。その中で、今まで以上に、より丁寧にご意見等伺いながら、何があるべき姿なのかを探っていきたいと考えております。

○会長 他になければ採決させていただきたいと思っております。

本案につきまして、異議のないものと決定してよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 異議なしの声がございましたので、第1号議案から第3号議案につきましては、異議のないものと決定いたします。

続きまして、報告事項の1、足立区地区計画の変更について、まちづくり課長から説明を願います。

○幹事 まちづくり課長でございます。報告事項の足立区地区計画変更について、ご説明させていただきますと思います。

報告説明資料の1ページをごらんください。

1つ目の趣旨及び目的でございます。

足立区では昭和61年から現在まで、38地区の地区計画の都市計画決定とあわせて用途地域の変更を行い、土地利用の増進を図るなど、積極的にまちづくりを進めてきております。

その中で、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などの基幹事業を導入し、地区施設の整備を行っている地区や、建築物の建て替え時に行う道路拡幅、開発行為等による新設道路の整備など段階的な整備を行う地区などで、既に6地区について地区施設の整備はほぼ完了しており、良好な市街地が形成されているところでございます。

また、区の人口も66万人を突破するなど、成長を遂げているところでございます。

しかしながら、地区計画を策定してから、地区内

の環境の変化が生じているとともに、日本全体の景気低迷などによる社会・経済状況の変化などにより、特に地区施設の整備に関しては思うように進まないのが現状となっております。

そのために、地区計画区域内だけでなく、周辺地区を含めた区の全体的なバランスを配慮した基盤整備を進める計画に改める必要がございます。

現在、より合理性に配慮した地区計画へと変更することを目的に、都市計画の観点から地区施設の配置・規模の再検証を行い、地区施設の見直しに着手しているところでございます。

なお、計画では平成24年までに地区計画の変更案をまとめ、平成25年度までに都市計画手続を随時行っていく予定でございます。

本日は、本取り組みの進捗状況を報告させていただくとともに、本年、都市計画公園として適切な配置にある地区施設の公園について都市計画公園とするため、先行して一部地区計画の変更を行いたい地区のご案内をさせていただきたいと思っております。

続きまして、2の地区計画が策定された区域について説明させていただきます。

説明資料1ページから2ページ目には38地区の地区計画の策定、告示年月日ごとに記載をさせていただいております。恐れ入りますが、5ページ目のA3資料、地区計画変更検討地区一覧表をごらんください。

ここで少し、策定した地区計画のご案内させていただきます。

一覧表の縦軸には38地区の地区計画の地区名を示し、横軸には都市計画決定年月日、区域面積、地区整備計画面積、種別、地区施設概成済地区、基幹事業、そして変更検討地区候補案、都市計画公園等への変更予定、地区施設概要、備考等を示しています。

38地区の区域全体の面積につきましては、1094.2ヘクタールで、足立区の総面積の約20%となっておりますのでございます。

表の横軸の中心あたりにあります基幹事業ごとの分類といたしましては、区画整理事業地区が6地区、足立区施行の9番の高野地区、16番の佐野六木地区、17番の上沼田南地区、東京都施行の11番の花畑北部地区、15番の六町地区、都市機構施行の10番の小台一丁目地区がございます。

続いて、住宅市街地総合整備事業地区は5地区ございまして、7番の千住大川端地区、14番の新田地区、18番の西新井駅西口周辺地区、37番の千住大橋駅周辺地区、38番の千住旭町地区がございます。

また、一団地の建て替えに伴う地区は4カ所ございまして、都市再生機構のUR都市機構団地につきましては、31番の東綾瀬二・三丁目地区、33番の西新井三丁目地区、都営住宅団地につきましては34番の綾瀬七丁目地区、36番の江北三・四丁目地区がございます。

また、8番の竹ノ塚駅西口地区につきましては再開発、21番の中川一丁目南地区は葛飾区との共同によるアリオ亀有開発が行われているところでございます。

表中で薄く塗りつぶした以上17地区については基幹事業等に地区施設が整備されることになり、新たな地区計画の事業化の必要はございません。また、他で薄く塗りつぶした1番の神明三丁目地区、2番の扇一丁目地区については、地区施設が概成済みであります。35番の千住三丁目地区については地区施設の整備はございません。

さて、本題に入らせていただきます。その他の地区の18地区につきましては、足立区細街路助成事業により、地区施設の道路拡幅を、建物の建て替え時に順次拡幅整備を行っておりますが、公園の整備や道路の新設など、今後、区が整備をしなければならない地区でありまして、各地区の区域面積の合計は635ヘクタールと広大でございます。

特に22番の足立北部地域舎人・古千谷本町地区から30番の足立東部地域花畑七・八丁目地区につ

いては、平成16年に行われた用途地域一斉見直しの際に実施した53条地域一括地区計画であり、区域面積の合計も526ヘクタールと広大で、地区施設のボリュームも大きい区域になっています。

先ほどの繰り返しになりますが、現在、区が基幹事業を実施しておらず、今後、事業を実施していきたい地区においては、地区施設の見直しに着手し、より合理的な地区計画への転換を目指し、作業を進めているところでございます。

計画案づくりにおいては、委員会形式を採用し、外部学識経験者からの助言を受けながら、庁内が一丸となって取り組んでまいり所存でございます。

5ページ目のA3の一覧表でございますが、18地区を変更対象地区案として記入させていただいているところでございます。

また、その欄の中に「先行」と表記しているものについては、今年度、都市計画変更予定地として現在取り組んでおりまして、本日はそちらについてのご説明もあわせてさせていただきたいと思っております。

恐れ入ります、説明資料2ページ目にお戻りください。

3の都市計画変更の予定であります。現在、5地区での取り組みを実施しておりますが、3地区において、次回の都市計画審議会でご審議を受けたいと思っております。

(1)の地区計画の変更予定案件としては、いずれも地区施設の変更となりまして、地区名につきましては、舎人四丁目地区、続いて足立北部地域舎人・古千谷本町地区、足立北部地域西伊興地区の3地区でございます。内容につきましては、すべての地区について、地区計画の地区施設を都市計画公園にそのまま置きかえる都市計画変更を行う予定でございます。

つきましては、本資料には記載はございませんが、都市計画公園の追加変更も同時にご審議していただくような形で整理を進めているところでございます。

現在の状況としては、地区施設地権者、周辺住民、

東京都などとの折衝を行っており、合意が得られたものについて、今年度、都市計画変更を行う予定でございます。

残りの2地区については、地区計画の地区施設を変更し、都市計画緑地に置きかえる変更を行う地区などございますが、こちらにつきましては地権者との合意が整い次第、改めて説明をさせていただきたいと思っております。

続きまして、(2)の先行地区での今後のスケジュールでございます。

8月に16条の手続を行い、10月には17条の手続を行います。できましたら、11月開催予定の第42回都市計画審議会でご審議いただき、12月の告示を目指してまいります。

その他の地区につきましては、24年度以降地区に入り、住民と協議を行っていく予定ですので、変更案がまとまり次第、またこの場でご報告をさせていただきたいと思っております。

本日は以上の内容を報告させていただき、ご意見など賜りながら修正を加え、今後の都市計画手続を進めてまいりたいと思っております。ご指導のほどよろしくお願いいたしたいと思っております。

以上で説明は終わりでございます。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。本件について、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

(「なし」の声あり)

○会長 なければ、これにて本日の議案審議は終了といたします。

それでは、司会を事務局にお返しします。

○幹事 会長、議事進行ありがとうございます。

最後に、その他といたしまして、連絡事項がございます。

次回の足立区都市計画審議会についてでございますが、本日ご報告申し上げました内容等を案件といたしまして、11月末ごろに開催させていただきたいと考えております。

日程につきましては、調整させていただきまして、早めに皆様に連絡させていただきます。よろしくお願いたします。

報告事項は以上でございます。

本日は、熱心なご審議を賜り、ありがとうございます。ありがとうございました。

これにて第41回足立区都市計画審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

○委員 ちょっと質問ですが、11月の10日ですか。

○幹事 11月の末ごろを予定しているという段階でございます。

○委員 午前ですか、午後ですか。そのぐらいわかるでしょう。

○幹事 11月の下旬を予定しているということでございます。日程はこれから調整いたします。

○委員 なるべく早めに教えてください。

○幹事 以上をもちまして、都市計画審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。